

Mietvertrag (Gewerberaum)

Protokoll – So entstand dieses Dokument

Ihre Vorlage wurde von den Janolaw Anwälten erstellt und geprüft. Das vorliegende Protokoll zeigt Ihnen Punkt für Punkt, wie das Dokument entstanden ist und was es enthält. Sie finden dort alle Fragen mit den dazugehörigen Antworten. So können Sie noch einmal nachprüfen, ob das Dokument auch wirklich Ihren Bedürfnissen entspricht.

Es ist doch nicht das richtige Dokument? Kein Problem! Nutzen Sie doch einfach unseren interaktiven Dokumenten-Generator und stellen Sie damit das gewünschte Dokument oder den gewünschten Vertrag individuell selbst her.

Frage 1: Enthält das Mietobjekt Inventar, das mitvermietet werden soll?

Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n**

Sofern die Mieträume mit Inventar ausgestattet sind, das mitvermietet werden soll, so sollte dieses im Vertrag jeweils aufgezählt bzw. beschrieben werden. Dies schon allein, um am Ende der Mietzeit überprüfen zu können, ob die Mietsache mit sämtlichen Inventargegenständen zurückgegeben wird.

Geben Sie die Adresse des Mietobjekts ein (Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Geschoss):

Geben Sie die Gesamtmietfläche ein. Quadratmeter (ca.):

Zu welchem Zweck soll das Mietobjekt genutzt werden (z.B.: Betrieb eines Geschäftes/einer Gaststätte/einer Arztpraxis)?

Wie viele Schlüssel werden dem Mieter übergeben? Anzahl:

Frage 2: Sind Einnahmen des Vermieters aus Vermietung umsatzsteuerpflichtig?

Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n**

Das Verhältnis von Steuer- und Mietrecht ist in Teilen kompliziert. Grundsätzlich gilt: Vermieter von Haus- und Grundbesitz sind zwar Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes; die

entsprechenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind aber von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG). Der Gesetzgeber hat dem Vermieter allerdings im Bereich der gewerblichen Miete die Möglichkeit eingeräumt, von dieser grundsätzlichen Wertung abzurücken, also freiwillig auf die Steuerbefreiung zu verzichten (§ 9 Abs. 1 UStG).

Der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist jedoch nur möglich, wenn der Mieter seinerseits umsatzsteuerpflichtig ist. Die Option gilt also nicht, wenn der Vorsteuerabzug beim Mieter ausgeschlossen ist. Das ist etwa bei folgenden Mietern der Fall (§ 4 UStG): Ärzte, Zahnärzte, Versicherungsagenturen, Bankfilialen, gesetzliche Krankenkassen.

Ob es letztlich sinnvoll ist, eine entsprechende Option auszuüben, hängt von der konkreten steuerlichen Gesamtsituation des Vermieters ab. Das sollte mit einem Steuerberater geklärt werden.

Wichtig: Ist ein Verzicht auf die Steuerbefreiung gewollt und möglich, muss mit dem Mieter ausdrücklich vereinbart werden, dass zusätzlich zur Miete Umsatzsteuer bezahlt wird. Enthält der Vertrag keine entsprechende Regelung, muss die Umsatzsteuer auch nicht gezahlt werden.

Frage 3: Sollen die Betriebskosten als Pauschale entrichtet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Betriebskosten sind alle laufenden, regelmäßig wiederkehrenden Kosten, die durch den Betrieb des Mietobjekts veranlasst werden. Dazu gehören nach § 2 Betriebskostenverordnung insbesondere folgende Kostenarten: Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Kosten für einen Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz, Einrichtungen für die Wäschepflege.

Soll der Mieter ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe der Betriebskosten Zahlungen erbringen, so können die Parteien eine Betriebskostenpauschale vereinbaren. Der Vermieter trägt dann das Risiko der Kostendeckung. Erhöht werden können Betriebskostenpauschalen nur, wenn der Mietvertrag einen entsprechenden Vorbehalt enthält.

Frage 4: Sollen die Betriebskosten per Vorauszahlung entrichtet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit j a

Anstelle einer Pauschale können die Parteien vereinbaren, dass auf die Betriebskosten in regelmäßigen Abständen – zumeist monatlich – festgelegte Vorauszahlungen erbracht werden. Die Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter jährlich abzurechnen.

Grundsätzlich werden die Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung abgerechnet. Darüber hinaus fallen gerade bei Geschäftsräumen oft weitere Kosten wie etwa Verwaltungskosten oder Kosten für den Brandschutz an, die – anders als im Wohnraummietrecht – sämtlich auf den Mieter umgelegt werden können. Klarheit bringt insofern die genaue Aufzählung sämtlicher Kostenarten, die auf den Mieter umgelegt werden sollen.

Achtung: Antworten Sie auch hier mit "Nein", so hat der Mieter keine Betriebskosten zu tragen bzw. sind sämtliche Betriebskosten bereits mit der Miete abgegolten.

Wie hoch soll die monatliche Miete (ohne Betriebskosten) sein? Euro:

Wie hoch soll die monatliche Betriebskostenvorauszahlung sein? Euro:

Neben den Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung trägt der Mieter folgende sonstige Betriebskosten (Geben Sie bitte "keine" in das freie Eingabefeld ein, wenn der Mieter keine sonstigen Betriebskosten zahlen soll):

Frage 5: Soll die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Im Mietvertrag kann schriftlich vereinbart werden, dass die Miete dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst wird (sog. Wertsicherungsklausel/Indexmiete). Bei der Indexmiete erhöht sich die Miete nicht automatisch dadurch, dass der Verbraucherpreisindex sich ändert. Vielmehr muss die Mieterhöhung wegen Indexmiete vom Vermieter an den Mieter schriftlich erklärt werden. Der Vermieter hat die Pflicht, den alten und den aktuellen Index anzugeben, die Differenz als Prozentzahl der Mieterhöhung zu Grunde zulegen und die Erhöhung bzw. die neue Miete als Geldbetrag dem Mieter mitzuteilen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

Wichtiger Hinweis:

Die Klausel zur Indexmiete bedurfte bisher der behördlichen Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Das Genehmigungsverfahren besteht nicht mehr. Seit dem 14. September 2007 gilt das **Preisklauselgesetz**. Hiernach ist eine Vereinbarung der Indexmiete nur wirksam, wenn der Mietvertrag eine **Laufzeit von mindestens 10 Jahren** hat.

Bitte beantworten Sie daher diese Frage mit "nein", falls das Mietverhältnis nicht eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren hat oder wenn Sie keine Indexmiete vereinbaren wollen. Sie haben dann die Möglichkeit, eine sog. **Staffelmiete** zu vereinbaren.

Geben Sie die Bankverbindung ein, auf die die Miete und sonstige Kosten zu überweisen sind (z.B. "Kontoinhaber Franz Mustermann, Musterbank, BLZ 100 100 00, Kontonummer 123456789").

Frage 6: Soll eine bestimmte Vertragsdauer vereinbart werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit nein

Die Laufzeit des Mietverhältnisses hat direkte rechtliche Auswirkungen auf die Kündigungsmöglichkeiten: Mietverhältnisse, die auf bestimmte Zeit geschlossen werden, enden regelmäßig ohne Kündigung mit Zeitablauf, sofern sie nicht vorher zulässig außerordentlich gekündigt oder vertraglich verlängert werden. Unbefristete Mietverhältnisse enden durch Kündigung.

Im Ausschluss der ordentlichen Kündigung liegt zumeist der Sinn einer Befristung des Vertrages.

Denn oftmals hat der Vermieter ein Interesse daran, seinen vorangegangenen Investitionsaufwand durch eine gewisse Vertragslaufzeit abzusichern. Ebenso ist der langfristige Bestandsschutz des Geschäftsraummietvertrages für den Mieter regelmäßig wichtig, um seine wirtschaftliche Existenz abzusichern. Insofern ist die Vereinbarung einer fixen Vertragsdauer bei der Vermietung von Gewerberäumen der Regelfall.

Frage 7: Sollen die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Für unbefristete Gewerberaummietverträge sieht das Gesetz folgende Kündigungsfrist vor: Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres erklärt werden. Es kann also nur zum 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember gekündigt werden; die Kündigungsfrist beträgt rund sechs Monate.

Grundsätzlich können die Parteien jedoch abweichende Vereinbarungen treffen. Sie können insbesondere von der gesetzlichen Regelung abweichende längere oder auch kürzere Kündigungsfristen vereinbaren. In Formularymietverträgen allerdings ist eine Verkürzung der Kündigungsfrist zu Lasten des Mieters unwirksam.

Geben Sie den Beginn des Mietverhältnisses ein. Datum:

Geben Sie die Kündigungsfrist ein. Anzahl der Monate:

Frage 8: Soll eine Regelung zu Versicherungen aufgenommen werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Mit dieser Klausel können Sie regeln, ob und wenn ja, welche Versicherungen vom Mieter und welche vom Vermieter getragen werden sollen.

Frage 9: Soll der Mieter eine Barkaution hinterlegen?

Diese Frage wurde beantwortet mit j a

Die Kaution ist eine Sicherheitsleistung des Mieters für künftige Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Anders als bei Wohnraummietverhältnissen kann im Falle von Geschäftsraummiets eine Kaution vereinbart werden, die die Summe von drei Monatsmieten übersteigt.

Die Kaution kann alternativ in bar zu erbringen sein, oder es kann eine entsprechende Bankbürgschaft verlangt werden. Entscheiden Sie sich für die Bareinlage, so ist der Vermieter nach der entsprechenden Klausel verpflichtet, die Kautionssumme getrennt von seinem Vermögen zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Wie hoch soll die Kaution sein? Euro:

Geben Sie ein, wie viele Monate nach Auszug die Kaution spätestens zurückgezahlt werden muss. Anzahl der Monate:

Frage 10: Soll die Nachmieterstellung gesondert geregelt werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Möchte der Mieter das Mietobjekt vorzeitig räumen, stellt sich häufig die Frage, ob eine Nachmieterstellung in Betracht kommt. Grundsätzlich gilt: Beide Parteien sind bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer bzw. bis zum Ende der Kündigungsfrist an den Vertrag gebunden. Der Vermieter ist also in der Regel nicht verpflichtet, einen vom Mieter vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren. Ein Recht auf Nachmieterstellung kann jedoch vertraglich festgeschrieben werden, zumindest für den Fall, dass der Nachmieter zum Eintritt in das bestehende Mietverhältnis bereit ist.

Ohne eine ausdrückliche Regelung gilt: Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben hat der Mieter in Ausnahmefällen einen Anspruch auf Nachmieterstellung, wenn

- eine Interessenabwägung ergibt, dass der Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der vorzeitigen Vertragsauflösung hat, das das Interesse des Vermieters an der Vertragsfortsetzung deutlich übersteigt,
- der Mieter diese Umstände nicht selbst verursacht hat und
- der Vertrag mit dem Nachmieter für den Vermieter zumutbar ist.

Frage 11: Soll der Mieter Schönheitsreparaturen übernehmen?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Grundsätzlich hat der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und ist damit auch zur Vornahme der sog. Schönheitsreparaturen verpflichtet. Schönheitsreparaturen korrigieren alle normalen Abnutzungen, die durch ordnungsgemäßen Gebrauch entstehen; Beispiele sind: das Streichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper und der Fenster.

Die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen kann durch vertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden. Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen sollte jedoch bei der Höhe der Miete berücksichtigt werden. Wird keine entsprechende Klausel in den Vertrag aufgenommen, bleiben die Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Schönheitsreparaturklauseln mit einem starren Fristenplan bezüglich der Renovierungsfristen auch bei Gewerberäumen unwirksam sind, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Daher muss bei der Fälligkeit der Schönheitsreparaturen der konkrete Abnutzungsgrad der Gewerberäume berücksichtigt werden.

Welche Renovierungsfrist für Schönheitsreparaturen grundsätzlich vereinbart wird, hängt davon ab, wie stark die Geschäftsräume beansprucht werden, d.h. wie hoch der Grad der Abnutzung ist. Grundsätzlich sollte man sich an der Rechtsprechung orientieren, die von einer Regelfrist von 3 Jahren (für intensiv genutzte Räume) bis zu 7 Jahren (für weniger beanspruchte Räume) ausgeht. Die Frist sollte jedoch nicht unangemessen kurz sein, denn dann besteht die Gefahr, dass die gesamte Klausel zur Schönheitsreparatur unwirksam wird.

Frage 12: Soll eine sog. Abgeltungsklausel eingefügt werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Durch die **Abgeltungsklausel** soll der Mieter sich an den Kosten der anteiligen Abnutzung der Mietsache während seiner Mietdauer beteiligen, wenn die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällig sind (z.B. wenn im Mietvertrag eine Frist von in der Regel drei Jahren vereinbart ist, der Mieter aber schon nach einem Jahr wieder auszieht).

Wichtiger Hinweis:

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Wirksamkeit von formularmäßig vereinbarten Abgeltungsklauseln **im Wohnraummietrecht** stark eingeschränkt. Danach sind Klauseln unwirksam, die die Zahlung einer Abgeltungssumme nach einer starren Frist und nach starren Prozentsätzen vorsehen (z.B. 20% nach einem Jahr Mietzeit), weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Zulässig sind nur noch Klauseln, bei denen der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung Berücksichtigung findet. Eine entsprechende Entscheidung im Gewerbemietrecht gibt es noch nicht. Um aber eine unzulässige Klausel in Ihrem Mietvertrag zu vermeiden, ist die Abgeltungsklausel in diesem Vertrag entsprechend dieser Rechtsprechung gefasst. Angesichts der momentan unsicheren Rechtslage können wir für die angebotene Abgeltungsklausel leider **keine Haftung** übernehmen. Die Einfügung in Ihren Mietvertrag erfolgt daher auf eigenes Risiko.

Nach wie vielen Jahren sollen die Schönheitsreparaturen in der Regel vorgenommen werden? Anzahl der Jahre:

Frage 13: Soll der Mieter für die Instandhaltung der Mietsache aufkommen?

Diese Frage wurde beantwortet mit j a

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache für den gewöhnlichen bzw. vertraglich vereinbarten Gebrauch ist Aufgabe des Vermieters. Neben den Schönheitsreparaturen kann jedoch auch die Instandsetzung bzw. -haltung vertraglich auf den Mieter übertragen werden.

Die entsprechende Klausel fasst darunter: Reparaturen und Erneuerungen an technischen Einrichtungen (z.B. Rollläden nebst Zubehör, Markisen, Licht- und Klingelanlagen, Schlössern), Installationen (z.B. Wasserhähnen, Klosettpülern, Wasch- und Spülbecken einschließlich der Zu- und Ableitungen zu Hauptsträngen der Ver- und Entsorgungsanlagen), Öfen, Herden, Gas- und Elektrogeräten, Duscheinrichtungen, Warmwasserbereitern, Heizungs- und sonstigen Einrichtungen. Sie begrenzt jedoch die Haftung des Mieters nach den allgemein für zulässig erachteten Maßstäben.

Wird keine Regelung zur Instandhaltung getroffen, so ist der Vermieter insofern in der Pflicht.

Frage 14: Soll der Konkurrenzschutz ausgeschlossen werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Grundsätzlich genießt der gewerbliche Mieter einen sog. Konkurrenzschutz, der den Vermieter verpflichtet, den Mieter vor künftiger Konkurrenz zu schützen. Der Vermieter darf in der Regel keine Räumlichkeiten im selben Objekt bzw. auf demselben Grundstück an direkte Konkurrenten des Mieters vermieten. Diese Schutzverpflichtung erstreckt sich grundsätzlich auch auf Mietobjekte des Vermieters, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Mieters befinden. Der Konkurrenzschutz kann allerdings vertraglich ausgeschlossen werden.

Frage 15: Soll eine Betriebspflicht vereinbart werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Betriebspflicht meint die Pflicht des Mieters, die Mieträume während bestimmter oder bestimmbarer Öffnungszeiten zu dem vertraglich festgelegten Gebrauchszweck offen zu halten und/oder die vertraglich vereinbarte Tätigkeit zu betreiben. Aus dem Gesetz selbst ergibt sich diese Verpflichtung des Mieters nicht, sie kann jedoch vertraglich festgeschrieben werden, etwa um einen Leerstand der Mieträume zu verhindern. Die Betriebspflicht kann unterschiedlich ausgestaltet werden: Vereinbart werden können bestimmte Öffnungszeiten, Dekorationspflichten, feste Beleuchtungszeiten o.ä.

Ohne eine gesonderte Vereinbarung einer Betriebspflicht ist der Mieter zwar zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache berechtigt, nicht aber verpflichtet. Er kann sein Geschäft also etwa nur zu sehr eingeschränkten Zeiten öffnen. Dies dürfte immer dann problematisch sein, wenn es sich um ein Geschäft handelt, das in einen Verbund (z.B. Einkaufszentrum) eingegliedert ist oder wenn ein Leerstand durch die Art des Betriebs den Marktwert sinken lässt (z.B. Apotheke, Tankstelle, Hotel).
